

TRIBUNALE DI SIENA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. ESEC. IMMOB: N° 93/2024

Promossa da

Penelope SPV srl

Contro

**Immobile di civile abitazione posto in via Irma Richter Angheben (già via Aia
Popolo) nc. 19 e 21 a Monticchiello,**

Comune di Pienza (SI)

Consulenza del CTU: Arch. Massimo CASINI

RELAZIONE PERITALE

Stima beni immobili

Il sottoscritto Arch. Massimo Casini, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 832 con studio in Montisi, via Umberto I, 183/B, nominato Consulente Tecnico nella causa in epigrafe nell'udienza del 08/12/2024, accettava l'incarico affidatogli dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, prestando giuramento di rito il giorno 09/12/2024 tramite la Cancelleria Telematica dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena, di redigere la stima del valore del compendio pignorato.

In data 20/02/2025 alla presenza del Custode Giudiziario dei beni immobili pignorati nella persona del dott. Marco Giglietti dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Siena, il sottoscritto svolgeva il sopralluogo di primo accesso nell'immobile posto in Pienza (SI), via Irma Richter Angheben (già via Aia Popolo) nc. 19 e 21 a Monticchiello e dato così inizio alle operazioni peritali.



In adempimento all'incarico conferito, il C.T.U. espone e risponde in ordine ai quesiti posti:

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;

4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o



redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà



informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto I: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti



e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione. L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC. Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile. Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto: estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili; ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile. L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;
- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti;
- che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;



- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegnerà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;
- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

IMMOBILI oggetto del PIGNORAMENTO

Esecuzione forzata per espropriazione il diritto di piena proprietà di un immobile ad uso abitativo con annessa autorimessa, posti in Monticchiello, frazione di Pienza (SI), via Irma Richter Angheben n. 19 e 21, rappresentata al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 73 particella 283 subalterni 1 e 2 categoria A/2, piano S.T e 1 e subalterno 3 categoria C/6, piano S, oltre a due piccole particelle distaccate di terreno, lungo la via di accesso e così intestati:





STATO di OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è occupata dal terzo in forza di contratto di locazione munito di data certa anteriore al pignoramento (registrato a Montepulciano il 5 agosto 2020 al n.1170) e modificato con atto registrato e trascritto, pure prima del pignoramento (registrato ad Arezzo il 6 giugno 2023 al n. 5743 e trascritto a Montepulciano in pari data, al n. 1930 dei registro particolare) per cui il suddetto titolo deve ritenersi opponibile alla procedura fino alla (seconda) scadenza del 29 luglio 2039.

Il canone annuo relativo al contratto di locazione è stato convenuto in euro 5.280 da assolvere in ratei mensili dell'importo di euro 440,00 determinato dai contraenti tenendo conto del fatto che *“il conduttore si sia obbligato all'ultimazione dell'immobile ed in genere all'esecuzione di tutti gli interventi che si rendessero necessari al fine del conseguimento dell'agibilità a proprie cure e spese, computate in euro 83.620,00 entro 5 (cinque) anni da oggi (30 maggio 2023)”*.

Completano il compendio due piccoli appezzamenti di terreno distaccati residui di lottizzazione.

DESCRIZIONE CATASTALE

Gli immobili come dagli atti depositati nell'istanza di pignoramento risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pienza al Foglio 73, particelle 283:



- sub. 1 graffata al subalterno 2, categoria A/2 abitazione di 8 vani e superficie catastale totale di 187 mq (totale escluse aree scoperte 166 mq) e rendita di 723,04 euro;
- sub. 3, consistenza 48 mq, categoria C/6 autorimessa di 48 mq e superficie catastale di 59 mq e rendita di 74,37 euro

Catasto Terreni del Comune di Pienza al Foglio 73:

- particella 229, qualità vigneto di classe 1 e superficie di 75 mq e reddito domenicale 0,58 euro e reddito agrario di 0,33 euro;
- particella 230, qualità vigneto di classe 1 e superficie di 28 mq e reddito domenicale 0,22 euro e reddito agrario di 0,12 euro;



PARTI COMUNI

Non sono presenti BCNC (beni comuni non censibili)



PROVENIENZA degli IMMOBILI in OGGETTO (estratto dalla relazione notarile allegata agli atti)

Gli immobili di cui al Catasto Fabbricati (p.lla 283, subb. 1,2,3) sono stati edificati su area identificata al Catasto Terreni al Foglio 73 particella 283 (ex part. 257, la quale comprende il mappale 255).

La porzione di area sulla quale sono stati edificati gli immobili Foglio 73 particella 283 Subalterno 1 graffata al subalterno 2 e Foglio 73 particella 283 subalterno 3 era pervenuta:

- alla _____ con sede in Pienza (SI) c.f. _____
per la quota 1/1 di piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Zorzi Antonio da Montepulciano (SI), in data 21/09/2001 rep. n. 2073 e trascritto il 09/10/2001 ai n.ri 4278/2799 da potere di

N.B. Successivamente con atto ai rogiti del notaio Salvatore Catania da Pisa in data 11/07/2022 rep. n. 7008/4421, registrato a Pisa il 15/07/2022 al n. 7569 e non trascritto presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare, la società

La porzione di area sulla quale sono stati edificati gli immobili Foglio 73, particella 283, subalterno 1 graffata al subalterno 2 e Foglio 73, particella 283, subalterno 3, nella sua precedente identificazione al Foglio 73, particella 257 era pervenuta:

- alla _____ con sede in Pienza (SI) c.f. _____
per la quota 1/1 di piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Zorzi Antonio da Montepulciano (SI), in data 21/09/2001 rep. n. 2073 e trascritto il 09/10/2001 ai n.ri 4277/2798 da potere di _____
a Roma (RM) c.f. _____

NB. Successivamente con atto ai rogiti del notaio Salvatore Catania da Pisa in data 11/07/2022 rep. n. 7008/4421, registrato a Pisa il 15/07/2022 al n. 7569 e non trascritto presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare, la società

modificata la ragione sociale in

I terreni di cui al Catasto Terreni censiti alle particelle 229 e 230 erano pervenuti alla

- alla _____ con sede in Pienza (SI) c.f. _____
per la quota 1/1 di piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Zorzi Antonio da Montepulciano (SI), in data



21/09/2001 rep. n. 2073 e trascritto il 09/10/2001 ai n.ri 4277/2798 da potere di
a Roma (RM) c.f.

NB. Successivamente con atto ai rogiti del notaio Salvatore Catania da Pisa in data 11/07/2022 rep. n. 7008/4421, registrato a Pisa il 15/07/2022 al n. 7569 e non trascritto presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare, la società
modificata la ragione sociale in

Si rilevano:

trascrizioni nn. 2678/1782 del 20/06/2002 – convenzione edilizia

trascrizione nn. 2378/1562 del 12/05/2008 – costituzione vincoli legali

trascrizione nn. 4135/2850 del 09/11/2012 – costituzione vincoli legali

trascrizioni nn. 2152/1542 del 01/06/2016 – costituzione diritti reali a titolo gratuito

trascrizioni nn. 2153/1543 del 01/06/2016 - costituzione diritti reali a titolo gratuito

trascrizioni nn. 2599/1930 del 06/06/2023 – locazione ultra ventennale, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Di Ioia Gianfranco con sede in Foiano della Chiana (AR) in data 30/05/2023 rep. n. 7101/5343 a favore di
gravante su Pienza (SI)

Foglio 73 particella 283, subalterno 1 graffata al subalterno 2.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Risultano a carico degli immobili sopra descritti, alla data del 11/06/2024, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione nn. 1069/216 del 19/02/2007 nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti di Zorzi Antonio da Siena (SI) in data 13/02/2007 rep. n. 11305/4222 a favore di Banca Antonveneta spa sede Padova (Pd) c.f. 02691680280 contro sede in Pienza (SI) c.f. importo capitale euro 600.000,00 importo totale euro 1.200.000,00 e durata 2 anni, gravante su Pienza (SI) Foglio 73, particelle 255 e 257
- Annotazione nn. 1432/253 del 29/03/2010 – riduzione di somma
- Annotazioni nn. 1433/254 del 29/03/2010 – restrizione di beni. Relativamente beni omissis.



- iscrizione nn. 1947/285 del 23/06/2014 nascente da ipoteca legale – ruolo (art. 77 del D.p.r. n. 602 del 1973) emesso da Equitalia Centro spa con sede in Firenze (FI) in data 17/06/2014 rep.n. 270/10414 a favore di Equitalia Centro spa sede in Firenze (FI) c.f. 03078981200 contro sede in Pienza (SI) c.f. , importo capitale euro 130.348,12 importo totale euro 260.696,24 gravante su Pienza (SI) Foglio 73 particella 283 subalterno 1 graffata al subalterno 2 e Foglio 73, particella 283, subalterno 3.
- iscrizione nn. 826/85 del 04/03/2022 nascente da ipoteca conc. amministrativa/riscossione – Ruolo emesso dall’Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma (RM) in data 03/03/2022 rep. n. 1265/10422 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede in Roma (RM) c.f. 13756881002 contro sede in Pienza (SI) c.f. , importo capitale euro 286.714,53 importo totale euro 573.429,06 gravante su Pienza (SI) Foglio 73 particella 283 subalterno 1 graffata al subalterno 2 e Foglio 73, particella 283, subalterno 3.
- Trascrizione nn. 2523/1933 del 07/06/2024, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Siena (SI) in data 29/05/2024 rep. n. 1497/2024 a favore di Penelope SPV srl con sede in Conegliano (TV) c.f. 04934510266 contro con sede in Pienza (SI) c.f. .

Dalla data del 11/06/2024 ad oggi non risultano altre formalità pregiudizievoli.

VINCOLI

Tutti i mappali risultano assoggettati ai seguenti vincoli sovraordinati:

- All’interno delle aree vincolate ai sensi della parte III del D.lgs. 42/2004 - Vincolo Paesaggistico, Decreto di Vincolo D.lgs. 42/04 art 136 - D.M. 30 Aprile 1973: Zona di Monticchiello sita nel territorio del Comune di Pienza (tipologia c – d, art. 136 del D.lgs. 42/04);
- Vincolo Beni Architettonici tutelati all’interno dell’area di Vincolo di Tutela Indiretta, ai sensi dell’art. 46 del D.lgs. 42/2004, del bene “Cinta muraria di Monticchiello con torri, porte, rocca e relativa viabilità pubblica urbana” di cui ai DM 11/09/2007 e successiva integrazione con DM 06/02/2012
- Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923
- Aree Naturali Protette i Interesse Locale (Anpil)



USI CIVICI

Nel Comune di Pienza l'istruttoria di accertamento del diritto di godimento collettivo, uso civico, risulta interrotta o con iter procedurale non completato.

CONFINI (come da visura catastale in data odierna)

- Relativamente all'immobile censito al Foglio 73 p.IIa 283:

A Sud Ovest: Al piano seminterrato Subb. 4 e 6; al piano Terra Subb. 4 e 5; al piano primo sub. 4.

A Sud Est: strada di accesso censita come uliveto intestato a INIZIATIVE TOSCANE S.R.L. con sede in ROMA.

A Nord Est: terreni residui di lottizzazione censiti a uliveto e vigneto intestato a INIZIATIVE TOSCANE S.R.L. con sede in ROMA.

A Nord Ovest con proprietà privata censita alla p.IIa 282.

- Relativamente ai due appezzamenti di terreno residui di lottizzazione:

P.IIa 230: a Sud e a Est con strada di acceso censita come uliveto intestato a INIZIATIVE TOSCANE S.R.L. con sede in ROMA; a Nord e a Ovest con proprietà privata censita alla p.IIa 311 e p.IIa 170.

P.IIa 229: a Sud a Est e a Ovest con strada di acceso censita come uliveto intestato a INIZIATIVE TOSCANE S.R.L. con sede in ROMA; a Nord con proprietà privata censita alla p.IIa 250.

DESCRIZIONE DEL BENE

Abitazione di tipo civile ai piani seminterrato, terreno e primo di più ampio stabile. Oltre ad autorimessa al piano seminterrato del medesimo e due terreni, il tutto ubicato in contesto a destinazione residenziale alla periferia della frazione Monticchiello e a distanza di sei chilometri circa dall'abitato di Pienza.

L'abitazione è composta al piano seminterrato da bagno, cantina (al cui interno è installato un serbatoio idrico) lavanderia e vano scale, al piano terreno da disimpegno, soggiorno, cucina e bagno e al piano primo da tre camere da letto (tutte con bagno), disimpegno e balcone; al piano seminterrato è ubicata l'autorimessa. L'intero fabbricato versa in stato di



grezzo avanzato con la presenza di infissi esterni, pavimenti in cotto non trattati e pareti interne intonacate. Sono assenti caldaia, infissi interni; i radiatori e gli impianti idrotermosanitari ed elettrico solamente predisposti.

Le due piccole porzioni di terreno distaccato che completano il compendio, sono caratterizzati da residui di lottizzazione di cui la prima (p.lla 230) risulta inglobata alla proprietà afferente alla p.lla 170 di terzi, mentre l'altra (p.lla 229) parte integrante del verde pubblico.

ONERI CONDOMINIALI

Non è presente alcuna parte condominiale.

CLASSE ENERGETICA

L'unità immobiliare censita al Foglio 73, particella 283, subalterno 1, categoria A2 è dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto il 22 luglio 2020 dal Geom. Moretti Michele, iscritto al Collegio Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo e trasmesso alla Regione Toscana tramite portale Siert cod. id. n. 0000170116 e classificato in classe energetica "E" (113,9 kWh/mq anno);

VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un più ampio fabbricato composto da due abitazioni edificato con Concessione Edilizia n. 77 del 30/08/2004 (edificazione Lotto C1) alla quale è seguita l'Attestazione di conformità per difformità prospettiche del 28/03/2008 (P.E. 12/2008).

Lo stato attuale dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo non è conforme con quanto desumibile dai titoli abilitativi in atti presso il Comune di Pienza.

La suddivisione degli spazi interni differisce da quella indicata sugli elaborati grafici del titolo abilitativo iniziale (C.E. 77/2004) e solamente una parte di esse trovano riscontro nella successiva pratica edilizia (P.E. 12/2008).

Nello specifico risulta difforme la suddivisione degli spazi interni relativi al piano terra dove la parete divisoria tra il soggiorno e la cucina risulta spostata a sfavore del soggiorno per fare spazio al disimpegno di separazione dei due ambienti. Anche il bagno presenta una



larghezza maggiore a scapito della stessa cucina. Altre incongruenze, rispetto ai titoli, hanno interessato il primo piano con modesti spostamenti delle pareti divisorie.

Sulla scorta di quanto evidenziato, l'immobile non può ritenersi urbanisticamente conforme.

La sanatoria delle difformità di cui sopra potrà essere ottenuta attraverso la presentazione di una Cila tardiva (art. 136 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.) e al pagamento di una sanzione amministrativa non inferiore a euro 1.000,00 (milleeuro); l'esatto importo dovrà comunque essere determinato dal Dirigente responsabile del competente Ufficio comunale dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica. Al suddetto costo dovrà essere aggiunto quello relativo alle spese professionali, quantificate in euro 1.000,00 (milleeuro).

Tali costi sono dettratti al più probabile, attuale, valore di mercato.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE:

A seguito dell'entrata in vigore della legge di conversione 122/2010, l'Agenzia delle Entrate ha emanato una ulteriore circolare (n. 3/2010), all'interno della quale venne dato risalto alla precisazione introdotta dalla nuova norma (... sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale...); precisazione che a sua volta rimanda a quanto previsto all'interno della precedente circolare 2/2010 del 9 luglio 2010 circa i casi nei quali ricorre l'obbligo di presentare gli aggiornamenti catastali, obbligatorietà che – di fatto - ricorre in tutti quei casi nei quali le modifiche apportate comportino la modifica della rendita catastale.

Nello specifico caso in esame, a seguito del sopralluogo effettuato sul posto, è emerso che la rappresentazione grafica desumibile dalla planimetria catastale in atti non è conforme con l'attuale stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni che ha comportato un aumento dei vani catastali: tale circostanza configura pertanto un aumento della rendita catastale e per tale ragione la planimetria in atti non può definirsi catastalmente conforme.

Tenuto altresì conto che le difformità riscontrate necessitano di essere regolarizzate anche sotto il profilo urbanistico, lo scrivente, coerentemente con quanto disposto dal Giudice non ha redatto nessun aggiornamento catastale.



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI (ai sensi del DPR 138/1998, norma UNI 10750:2005):

La valutazione dei beni immobili oggetto di esecuzione è stata effettuata adottando i criteri estimativi e i principi operativi introdotti dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare (Agenti Immobiliari, Architetti, Geometri, Ingegneri, Periti Industriali) della Provincia di Siena, la quale ha redatto un documento riepilogativo, adottato con il Protocollo di Intesa, contenente il sistema di calcolo della superficie commerciale, da prendere a base per la determinazione del valore dell'unità immobiliare.

Per l'immobile oggetto della presente stima la superficie commerciale è rappresentata dal 100% della superficie calpestabile, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise, 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise, il 100% del vano scala interno (proiezione orizzontale considerata una sola volta), il 10% dei posti auto scoperti esclusivi, il 10% di giardini, resedi e aree di pertinenza fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio, l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della Sun al 2%, l'ulteriore eccedenza allo 0,5%, pertanto:

(dati estratti dagli elaborati di cui alla P.E. 12/2008)

Vano	Sup. Utile	Sup. Lorda	Incidenza	Sup. Commerciale
Autorimessa	51,75 mq	59,51 mq	60%	35,70 mq
Cantinetta/lavanderia	25,40 mq	29,21 mq	50%	14,60 mq
Zona giorno p.t	67,53 mq	77,66 mq	100%	77,66 mq
Portico	9,43 mq		35%	3,30 mq
Zona notte p.1	60,41 mq	69,47 mq	100%	69,47 mq
Terrazza	5,86 mq		35%	2,05 mq
Resede/giardino	170 mq	di cui 127,94 mq di cui 42,06 mq	10% 2%	12,79 mq 0,84 mq
Superficie Commerciale complessiva				216,41 mq

Per la stima del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire il metodo per confronto diretto o comparativo in considerazione del fatto che esistono nello stesso comprensorio altre unità abitative simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli in oggetto, acquistati o venduti nella stessa zona. Si è proceduto per l'unità immobiliare e per le parti comuni, ad una stima sintetica in relazione alle condizioni seguenti: stabilità e conformazione geomorfologica macroscopica, salubrità ambientale, presenza o meno di reti



tecnologiche o servizi tali da valorizzare i fondi medesimi, consistenza complessiva, comodità di accesso, accessori e pertinenze, ubicazione e potenzialità in funzione degli strumenti urbanistici approvati e vigenti.

VALORE COMMERCIALE:

Sulla base di quanto riscontrato dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Siena, nonché dall'indagine svolte presso le principali agenzie immobiliari operanti nella zona, al fine di determinare il più probabile prezzo unitario di beni simili, che tenesse conto anche dell'attuale periodo congiunturale del mercato immobiliare, si è arrivati alla determinazione di euro 1500 al metro quadrato quale valore di riferimento per beni finiti.

Come descritto precedente l'immobile, locato, presenta oggi una serie di interventi ancora da completare per l'ottenimento dell'agibilità, opere quantificate nel Computo Metrico Estimativo allegato al contratto e sottoscritto dalle parti, in euro 83.620,00.

Per stabilire quindi il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare nello stato in cui oggi si trova, occorre determinare il suo Costo di Costruzione al quale dovrà essere applicata la detrazione dei lavori computati. Nel caso specifico è stato utilizzato come base di calcolo la "Tabella dei costi di costruzione per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni di manufatti edilizi" a cura dell'Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori e dell'Ordine degli Ingegneri, della Provincia di Grosseto riferita al Prezzario Lavori della Regione Toscana per l'anno 2024, nelle nuove costruzioni residenziali di tipo medio con un costo di costruzione al mc, vuoto per pieno, di euro 414,00, pertanto:

Valore Commerciale Finale normale del bene risulterebbe:

Mq 216,41 * €/mq 1.500 = euro 324.615,00 (trecentoventiquattroveicentoquindiciuro)

Calcolo del Costo di Costruzione:

P.S. Superficie Lorda mq 86 * h. mt 2,40 = 206,40 mc *50% = V/P 103,20 mc

P.T. Superficie Lorda mq 75 * h. mt 3,10 = V/P 232,50 mc

P.1. Superficie Lorda mq 81 * h. mt 3,60 = V/P 291,60 mc

Volume vuoto per pieno complessivo mc 627,30

Costo di Costruzione = V/P 627,14 mc * €/mc 414 = euro 259.702,20

Incidenza lavori di cui al Computo Metrico Estimativo allegato al contratto di locazione:

costo opere / costo di costruzione = euro 83.320 / euro 259.635,96 = 32%



A fronte delle previsioni contrattuali pattuite (contratto di locazione opponibile alla procedura fino al 29 Luglio 2039), con comunicazione del 12/06/2025 e successiva del 15/07/2025 l'occupante forniva documentazione relativa alla presentazione dei lavori svolti al fine del completamento del fabbricato e che detti lavori sono comprovati dalle seguenti fatture e relativi importi depositati agli atti:

- 1) € 3.940,60 per fattura 1/256 Imar Infissi Metallici;
- 2) € 1.107,33 per fattura 1148/00 EdilCentro Commerciale;
- 3) € 2.200,00 per fattura 40/25 Idraulico Idrospeed;
- 4) € 229,60 per spese Enel per fornitura luce cantiere;
- 5) € 2.440,00 per fattura 78/2025 Coltellini s.r.l.;
- 6) € 6.222,00 per fattura 201/02 Poggiani Duilio;

per complessivi euro 16.139,53 di cui euro 2.901,88 di iva.

Pertanto l'importo complessivo al netto delle imposte (in quanto nello stesso computo sono indicati valori esclusi Iva) pari a euro 13.237,65 vengono scorporati dall'importo computato.

Pertanto: euro 83.620 – euro 13.237,65 = euro 70.382,35 pari al 27,10%

Calcolo del Valore commerciale attuale:

euro 324.615 – 27,10% = euro 236.748 arrotondato a euro 237.000,00

Per una determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, si deve giungere al Valore di mercato tenuto conto dell'incidenza delle opere ancora incompiute che dovranno essere completate (impianto idrotermosanitario, impianto elettrico, opere di finitura) nonché la presenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura fino al 29 luglio 2039 che grava sull'immobile. Si è quindi proceduto alla verifica tra canone effettivamente corrisposto e il canone di mercato tenuto conto delle numerose variabili quali l'ammortamento per la vetustà, le spese per il trasloco ponderate per il grado di probabilità che l'immobile si liberi, le spese legali ponderate per il grado di probabilità che l'immobile resti occupato. Il risultato finale si può descrivere come la sommatoria delle differenze tra redditi e spese applicando un fattore di sconto pari al 43%.

Questa percentuale è l'incidenza negativa, in questo caso della presenza della locazione sul valore di mercato dell'immobile attuale, da cui:

Valore attuale finale:



euro 237.000 – 43% = euro 135.090,00 arrotondato a Euro 135.000

Al suddetto valore viene inoltre applicata la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinando un valore di euro 114.750 al quale viene applicata la decurtazione relative a:

- Sanatoria edilizia (Cila tardiva e nuovo accatastamento) che l'aggiudicatario dovrà presentare al Comune di Pienza per la regolarizzazione della distribuzione interna quantificata in un costo complessivo di euro 2.000 euro (duemilaeuro).

Relativamente al valore commerciale delle due porzioni di terreno distaccate, tenuto conto della loro consistenza reale e in particolare della p.Illa 230 occupata illegittimamente dalla proprietà confinante per la quale lo stesso confinante ha espresso la propria disponibilità all'acquisto, trattandosi di residui di lottizzazione, il loro valore è da ritenersi pari a euro zero. Va comunque specificato che per i due terreni interni alla "Lottizzazione Via delle Macchie, Via Aia del Popolo" pende l'acquisizione da parte del Comune di Pienza in quanto inserite nell'elenco delle particelle interne al comparto edificatorio da cedere all'Amministrazione comunale, come da Delibera della Giunta Comunale n. 124 del 06/12/2000 e Convenzione di lottizzazione stipulata in data 22/05/2002 e registrata a Montepulciano il 31/05/2002 al n. 938 e trascritta all'Ufficio Provinciale di Siena, sezione staccata di Montepulciano il 20/06/2002 al n. registro generale 2678 e n. registro particolare 1782.

Si rimette quindi al Giudice la decisione di sospendere o meno il pignoramento per le due particelle (p.Illa 229 e p.Illa 230).

Alla luce di quanto esposto il prezzo da porre "a base d'asta" del compendio immobiliare, nella disponibilità e nello stato in cui si trova, ammonta a:

PREZZO A BASE D'ASTA
Euro 112.750 con arrotondamento cautelativo
a Euro 112.500 (centododicimilacinquecentovirgolazeroeuro)

CALCOLO GIUSTO CANONE DI LOCAZIONE (ai fini dell'art. 2923 co.3 c.c.)

Sup.Lorda (p.s + p.t + p.1) = mq (59,51 + 77,66 + 69,47 + 3,30 + 2,05) = mq 185,04

Giusto prezzo locazione = mq 185,04 x €/mq 4,05 = € 749,41 arrotondato euro 750 €/mese

Limite del canone vile = euro/mese 750 / 3 = 250 euro/mese



canone pattuito euro/mese 440 > euro/mese 250 limite canone vile

pertanto il *canone pattuito fra le parti NON risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.*

NB: Il suddetto canone è da riferirsi a un immobile abitabile e in uno stato conservativo normale, condizioni queste non attuabili al caso specifico, in quanto il locatario potrà, secondo il contratto stipulato, detenere l'immobile fino al 29 luglio 2039 obbligandosi "... *all'ultimazione dell'immobile ed in genere all'esecuzione di tutti gli interventi che si rendessero necessari al fine del conseguimento dell'agibilità a proprie cure e spese, computate in euro 83.620,00 entro 5 (cinque) anni da oggi (30 maggio 2023)*" ...". Pertanto nel calcolo si dovrà tenere conto anche di questo aspetto e del fatto che il giusto canone di locazione determinato dovrà essere abbattuto della stessa percentuale di incidenza dei lavori ancora da realizzare pari al 27,10%.

A fronte di ciò il nuovo canone di locazione viene così determinato:

€/mese 750 – 27,10% = 546,75 €/mese

Limite del canone vile = euro/mese 546,75 / 3 = 185,25 euro/mese

canone pattuito euro/mese 440 > euro/mese 185,25 limite canone vile

pertanto anche in questo caso il *canone pattuito fra le parti NON risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.*

Si rimette al Giudice ogni tipo di decisione su quale canone applicare.

In virtù di quanto sopra esposto il CTU ritiene, in fede, di aver espletato l'incarico affidatogli.

Montisi, 06/08/2025

Il Consulente Tecnico
Dott. Arch. Massimo Casini

Allegati alla presente:

- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Visura catastale;
- ✓ Estratto di mappa;
- ✓ Planimetria catastale;
- ✓ Copia delle licenze edilizie e dell'abitabilità;
- ✓ Visura ipotecaria aggiornata;

